



КЎЧМАС МУЛКЛАРНИ ОММАВИЙ БАҲОЛАШ ВА УНИНГ
ХУСУСИЯТЛАРИ

Fayziev Farrux Abdullaxojaevich

Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti

ORCID: 0009-0001-8541-2367

UDK: ffayziev84@gmail.com

Annotatsiya: *Maqolada ko‘chmas mulklarni soliqqa tortish, uning xususiyatlari, ushbu yo‘nalishda tadqiqot olib borgan olimlar, ko‘chmas mulkni soliqqa tortishning huquqiy asoslari, kadastr qiymatini indeksatsiyalashning taklif etilayotgan metodologiyasi, ko‘chmas mulkni soliqqa tortishda kadastr baholash yondashuvlari, ko‘chmas mulk solig‘i stavkalarini belgilashda xorijiy mamlakatlarning tajribalari yoritib o‘tilgan.*

Kalit so‘zlar: *ko‘chmas mulk solig‘i, ommaviy baholash, daromad yondashuvi, qiyosiy yondashuv, kadastr baholash, indeksatsiya, soliq diapazonlari, QR-kodli to‘lov, deklaratsiya, sun‘iy yo‘ldosh tasvirlari.*

Оммавий баҳолаш, аввало, кўмас мулкни солиққа тортиш, кадастр юри-тиш, ҳудудий режалаштириш(шаҳарсозлик) ва иқтисодий таҳлил мақсадларида кенг қўлланилади. Бу баҳолашда бозор маълумотлари, объектларнинг жойлашуви, ер майдони, руҳсат этилган фойдаланиш шакллари, инфратузилма ва бошқа омиллар тизимли равишда эътиборга олинади. Асосий мақсад-субъектив ёндашувлардан холис ҳолда реал бозор қийматига яқин, лекин барқарор ва объектив кадастр қийматини аниқлашдир.

“Оммавий баҳолаш” тушунчаси ҳозирги кунда меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларда кўрсатиб ўтилган. Ўзбекистонда кўчмас мулк объектларининг бозор нархига яқин бўлган қийматини аниқлашнинг замонавий усуллари механизмларини жорий этиш сифатида “Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш тизимини жорий этиш тўғрисида”ги Фармонида “Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш тўғрисида”ги қонун ишлаб чиқилиши назарда тутилган”¹. Ушбу Қонун 2026 йилнинг охирига қадар ишлаб чиқилиши белгиланган.

Yuqoridagilardan kelib chiqib xulosa qilish mumkinki ushbu mavzu bugungi kunda juda dolzarb ekanligini belgilaydi.

Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлигининг 2025 йил 7 июлдаги “Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш услубиётини тасдиқлаш тўғрисида”ги 269-

¹ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2025 йил 5-мартдаги “Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш тизимини жорий этиш тўғрисида”ги ПФ-43-сон Фармони.



TANQIDIY NAZAR, TAHLILIY TAFAKKUR VA INNOVATSION G'UYALAR



сонли буйруғи билан “Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш услубиёти” тасдиқланган. Унда “Оммавий баҳолаш” тушунчасига таъриф берилган².

Оммавий баҳолаш- бу доимий характердаги систематик жараён бўлиб, маълум бир гуруҳ объектларини (ер ва мулкнинг) маълум бир давр учун, статистик техника ва стандарт усулларни қўллаган ҳолда унинг нархини аниқлаш жараёни. Иқтисодиётнинг ривожланиши, кўчмас мулкларнинг иқтисодий аҳамияти ошиб бораёиган бугунги кунда ушбу тушунчани такомиллаштиришга эҳтиёж сезилмоқда.

Оммавий баҳолаш замонавий, самарали ва кўчмас мулк қийматини тезкор аниқлаш усули сифатида аҳамиятли бўлишига қарамай, мамлакатимиз қонунчилигида 10-сон МБС “Кўчмас мулк қийматини баҳолашда”³ ушбу усулга етарли даражада эътибор қаратилмаган. Шу сабабли, оммавий баҳолашнинг амалиётда кенг жорий этилиши ва самарали фойдаланилиши учун тегишли қонунчилик базасини такомиллаштириш зарур. Оммавий баҳолашда қуйидагича муаллифлик таърифи берилди:

Оммавий баҳолаш- бу доимий характердаги систематик жараён бўлиб, маълум бир гуруҳ объектларини (ер ва мулкнинг) маълум бир давр учун, статистик техника ва стандарт усулларни қўллаган ҳолда унинг нархини аниқлаш жараёни. Ушбу ёндашув баҳолаш фаолиятини соддалаштириш ва тезлаштиришга хизмат қилувчи умумий ахборот тизимлари, математик-статистик моделлаш ва рақамли технологиялар билан узвий боғлиқ ҳолда амалга оширилади.

Натижада, турли ҳудудлардаги минглаб объектлар бўйича баҳолаш қисқа муддатда ва иқтисодий жиҳатдан мақбул усулларда олиб борилади.

Халқаро баҳолаш стандартларига (ХБС)кўра, оммавий баҳолашда асосий қиймат мезони сифатида бозор қиймати тан олинади. Мазкур тамойилга асосланган ҳолда солиққа тортиш тизими қурилади, бунда барча кўчмас мулк объектларини баҳолаш ва уларни солиққа тортиш объекти сифатида қамраб олиш мажбурийдир.

Ж.Эккерт “кўчмас мулкни солиққа тортиш мақсадида кўчмас мулкни оммавий баҳолаш тизимининг учта асосий функциясини ажратиб кўрсатади - қайта баҳолаш, маълумотларни кузатиб бориш ва қиймат кўрсаткичларини янгилаш”⁴

Кўчмас мулкни солиққа тортишда бозор қийматини солиқ базаси сифатида қўллаш мулк қиймати ва солиқ миқдори ўртасида иқтисодий мувозанатни таъминлайди.

Бозор қиймати- бу амалдаги битимлар, жойлашув, майдон ва бошқа иқти-содий омиллар асосида шаклландиган ҳолис баҳолаш мезонидир. Бу эса солиқ тўловчиларга

² Ўзбекистон Республикаси Адлия Вазирлиги томонидан 2025 йил 14 июлда 3649 -сонли рақам билан рўйхатдан ўтказилган.

³ Ўзбекистон Республикаси Давлат активларини бошқариш агентлиги директорининг 2023 йил 25 -октябрдаги “Ўзбекистон Республикасининг ягона миллий баҳолаш стандарти” 01/11-14/29-сон буйруғи. Ўзбекистон Республикаси Адлия Вазирлиги томонидан 2023 йил 28 -декабрда рўйхатдан ўтказилди, рўйхат рақами 3487

⁴ Эккерт, Дж. Организация оценки и налогообложения недвижимости. -М.:Рос о-во оценщиков, 1997.-Т.1-2



TANQIDIY NAZAR, TAHLILIY TAFAKKUR VA INNOVATSION G'UYALAR



ўз мулкларига нисбатан адолатли ёндашув таъминланаётганини англаш имконини беради.

Кадастр баҳолашда қиймат қуйидаги асосий ёндашувлар орқали аниқла-нади:

- Қиёсий ёндашув- бозор нархларига асосланади;
- Харажат ёндашуви- тиклаш қийматини ҳисоблайди;
- Даромад ёндашуви- келгусидаги даромад оқимини таҳлил қилади;

Шу тариқа бозор қийматига асосланган ёндашув солиқ сиёсатининг самарадорлигини ошириб, фискал барқарорлик ва ижтимоий адолатга хизмат қилади.

Харажат ёндашуви одатда бинолар, иншоотлар ва яхшиланган ер участкалари баҳосини аниқлашда қўлланилади.

Бу усул ер ва ундаги яхшиланишларни бир бутун объект сифатида кўриб, объектив қийматни аниқлаш имконинин беради.

Даромад ёндашуви эса даромад келтирувчи объектлар - тижорат бино-лари, ижарага бериладиган мулклар учун қўлланилади. Бу ёндашув даромад, харажатлар ва капиталлаштириш ставкаси каби иқтисодий кўрсаткичлар асо-сида ҳисоб-китоб қилинади. Баҳолашда объектнинг норматив даромад сало-ҳияти ҳисобга олинади.

Қиёсий ёндашув эса бозор шароитидаги реал битимлар ва таклиф нарх-ларини таҳлил қилиш орқали амалга оширилади. Бу усул баҳолаш объектнинг ўхшаш кўчмас мулк объектлари билан таққосланиши ва улар бўйича мавжуд олди-сотди битимлари ёки нарх таклифлари асосида қийматни аниқлашга хизмат қилади. Қиёсий ёндашувдан фойдаланиш учун ишлнчли ва етарли миқдордаги бозор маълумотларининг мавжудлиги асосий шарт ҳисобланади.

Таҳлил натижалари шуни кўрсатдики, баҳолашнинг ҳар учала ёндашуви амалиётда қўлланилади. (3.1-расм)





TANQIDIY NAZAR, TAHLILIIY TAFAKKUR VA INNOVATSION G'UYALAR



3.1-расм. Кўчмас мулкни солиққ тортишда кадастр баҳолаш ёндашувлари ва усуллари⁵.

Ўзбекистонда кўчмас мулкни кадастр баҳолаш мақсадлари учун баҳолаш объектлари синфлар ва баҳолаш усулларининг бир қийматли нисбати ишларнинг услубий таъминоти доирасида мустаҳкамланади.

Халқаро тажриба таҳлили шуни кўрсатадики, кадастр қийматини индексациялаш солиқ солиш мақсадалрида кўчмас мулк баҳоларининг долзарблиги-ни сақлаш учун кенг тарқалган воситадир.

Куйида Ўзбекистонда кадастр қийматини индексациялашнинг таклиф этилаётган методологияси (3.2-жадвал).

3.2-жадвал

Ўзбекистонда кадастр қийматини индексациялашнинг таклиф этилаётган методологияси⁶

№	Компонент	Таклиф
1	Кўчмас мулк нархлари индекси	Миллий ёки маҳаллий уй-жой нархлари индекси(агар мавжуд бўлса). Муқобил сифатида-Ўзбекистон Марказий банки томонидан эълон қилинадиган инфляция индекси
2	Индексация формуласи	Индексацияланган қиймат = Жорий кадастр қиймати×(Жорий индекс қиймати/Базавий индекс қиймати)
3	Индексацияни янгилаш частотаси	Ҳар йили, бозорнинг сезиларли тебранишларида тез-тез янгиланиш имконияти билан
4	Мавжуд тизимлар билан интеграциялаш	Индексларни автоматик равишда қўллаш ва ёзувларни янгилаш учун “Кўчмас мулк бозори мониторинги” ва “Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш” автоматлаштирилган ахборот тизимлари билан интеграциялаш

Таклиф этилган методологиядаги базавий индекс қиймати жорий кадастр қиймати белгиланган пайтдаги индекс қийматига мос келади.

Кадастр қийматини индексациялаш орқали ҳар йили янгилаш тавсия этилади. Бозорнинг сезиларли тебранишларида тез-тез янгиланиш имкония-тини кўзда тутиш керак.

⁵ Муаллиф томонидан тайёрланган

⁶ Муаллиф томонидан тайёрланган





TANQIDIY NAZAR, TAHLILIIY TAFAKKUR VA INNOVATSION G'UYALAR



Ўзбекистонда узоқ йиллар давомида амал қилиб келган солиқ сиёсати-да мол-мулк ва ер солиқлари бюджет тушумларининг муҳим манбаи сифатида кўрилган. Шу боис, сўнгги йилларда Президент фармонлари ва қарорлари, шу жумладан, Солиқ кодекси доирасида кўчмас мулк солиғи бўйича бир қатор ислохотлар амалга оширилмоқда. Хусусан, кўчмас мулк объектларининг бозор қийматини баҳолашда рақамли технологиялардан фойдаланиш, кадастр маълумотлари базаларини янгилаш, электрон ахборот тизимларини янада ривожлантириш ва турли идоралар ўртасида электрон ҳамкорликни кучайтириш орқали аниқ ва ҳолис маълумотларни шакллантириш имконияти кенгайтирилади⁷.

Кўчмас мулк солиғи соҳасида давом этаётган ислохотлар пировард натижада маҳаллий бюджетларнинг молиявий барқарорлигига эришиш, инвестиция муҳитини яхшилаш ҳамда ҳалқ фаровонлигини оширишда хизмат қилиши кутилмоқда. Бунда жаҳон тажрибасини ўрганиш, илғор хорижий амалиётни татбиқ этиш, бозор муносабатларига мос равишда мулкдорлар ҳуқуқи ва мажбуриятларини аниқ белгилаш ҳам муҳим аҳамият касб этади⁸.

Ривожланаётган мамлакатларда кўчмас мулк солиғи тушумларини ошириш учун катта имконият мавжуд. 2023-йилда ривожланаётган Осиё мамлакатларидаги кўчмас мулк солиғи ҲаИМнинг атиги 0,1%ини, Европада ўртача 1% ини, АҚШда 1,5%ини ташкил этади. Кўчмас мулк солиқлари дунё мамлакатларида ҲаИМга нисбатан ўртача 1-2% оралиғида бўлиб келмоқда⁹. Бироқ иқтисодий ривожланаётган давлатларда кўчмас мулкнинг баҳолаш тизими кўпинча “ўзгармас” бўлгани учун бу кўрсаткич анча паст бўлиши мумкин.

Мамлакатимизда амалдаги тизимда кўчмас мулк солиғини ҳисоблаш ва унга тўлов ундиришда турли техник ва маъмурий муаммолар кузатилмоқда. Буларга кўчмас мулк кадастрларидаги маълумотларнинг эскирганлиги, баҳолаш жараёнида адолатсизликлар, имтиёзлар билан боғлиқ мураккабликлар, мавжуд маълумотлар базаси ва техник имкониятлардан етарли фойдаланмаслик каби омилларни келтириш мумкин.

Иқтисодий ривожланаётган мамлакатларда жумладан Ўзбекистонда ҳам мол-мулк ва ер солиқларининг паст самарадорлигига кўплаб омиллар сабаб бўлади. Солиқ солинадиган мулклар қамрови чекланган, баҳолаш аниқлиги паст, солиқ маъмуриятининг институтчионал салоҳияти заиф, қоғоз шаклидаги ҳисоб-китоблар эса маълумотларнинг сохталаштирилишига шароит яратади.

⁷ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019-йил 10 июлдаги “Солиқ маъмурчилигини такомиллаштириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги 4389-сонли Қарори.

⁸ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 29 июндаги “Ўзбекистон Республикасининг солиқ сиёсатини такомиллаштириш концепцияси тўғрисида”ги ПФ-5468-сон Фармони.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 3 декабрдаги “Ресурс солиқлари ва мол-мулк солиғини янада такомиллаштириш тўғрисида”ги ПФ-6121-сонли Фармони.

⁹ OECD.2023. “Revenue Statistics 2023: Tax Revenue Buoyancy in OECD Countries.” OECD Publishing, Paris.



TANQIDIY NAZAR, TAHLILIIY TAFAKKUR VA INNOVATSION G'UYALAR



Мулкнинг кўчмаслиги уни маҳаллий ҳокимиятлар учун барқарор даромад манбаи қилиб қўяди, чунки у бошқа солиқлардан фарқли равишда, мулк эгаларининг қарорига таъсир қилмайди ва мулк жойлашуви ўзгармайди. Шунинг учун, анъанавий кўчмас мулк солиғи маҳаллий ҳокимиятлар учун энг самарали даромад манбаи ҳисобланади¹⁰.

Анъанавий кўчмас мулк солиғи бўйича мулк қийматини баҳолаш учун икки асосий ёндашув кенг қўлланилади:

1. Қийматга асосланган баҳолаш - бозор битимларига таяниб, мулкнинг қиймати аниқланади.

2. Майдонга асосланган баҳолаш - ер майдони (m^2 ёки га) ёки бино ҳажми (m^3 , faoydali maydon yoki umumiy maydon) ҳисобга олинади.

Қийматга асосланган баҳолаш бозордаги мулкнинг сотув ва ижара нарх-ларига таяниб амалга оширилади. Бу ёндашув кўпроқ ривожланган бозор ва аниқ баҳолаш имкониятлари мавжуд бўлган мамлакатларга қўллашга мос келади, чунки бу тизим адолатли ва даромадни барқарор сақлаб қолиш имкониятини беради¹¹.

Майдонга асосланган баҳолаш мулк майдонини солиқ базаси сифатида олади. Ушбу ёндашув расмий ҳужжатлаштириш ёки ривожланган мулк бозори мавжуд бўлмаган, шунингдек баҳолаш ва маъмурий ресурслар заиф бўлган давлатлар учун тўғри келади. Бунда солиқ ставкаси майдон (m^2 ёки га) учун белгиланиб, у жойлашув, мулкдан фойдаланиш мақсади, қурилиш материаллари ёки унинг ёшга қараб ўзгаради. Бундай ўзгаришлар тизимни мураккаблаштириши ва шаффофлигини пасайтириши мумкин, бироқ улар адолатли солиқ тақсимотини яхшилайд¹².

Кўчмас мулк солиғи ставкаларини белгилашда ҳудудларнинг фискал мустақиллиги бўйича малкатлар ўртасида сезиларли фарқлар мавжуд. Жазоир, Камерун, Миср ва Руандада солиқ ставкалари марказлашган тартибда белгиланади.

Ботсванада солиқ ставкаларини белгилашда маҳаллий ҳокимиятларга ихтиёрийлик беради, аммо маҳаллий солиқ ставкалари давлат томонидан тасдиқланиши шарт.

Кўпчилик уй эгалари ўз уйининг бозор қийматини яхши билишади. Улар яқиндаги сотувлар ва уй нархларининг ўзгариши ҳақида эълон қилинган маълумотлар орқали бу ҳақдаги маълумотларга эга бўлишлари мумкин. Агар аниқликда шубҳа туғилса, индивидуал баҳоловчилардан фикр олишлари мумкин.

Кўчмас мулк солиғи йиғимини самарали ташкил этишнинг асоси-солиқ йиғимларининг пастлиги ва солиқ тўловчиларнинг солиқ мажбуриятларига риоя

¹⁰ Acosta-Ormaechea, S., S. Sola, and J. Yoo. 2018. "Tax Composition and Growth: A Broad Cross-country Perspective." *German Economic Review* 20(4):70-106.

¹¹ Franzsen, R.C.D., and W.J. McCluskey. 2017. *Property Tax in Africa: Status, Challenges and Prospects*. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy.

¹² Franzsen, R.C.D., and W.J. McCluskey. 2013. "Value-Based Approaches to property Taxation." In *A Primer on Property Tax: Administration and Policy*, W.J., Cornia, G.C. and Walters, L.C.(eds.)Oxford: Wiley -Blackwell.



TANQIDIY NAZAR, TAHLILIY TAFAKKUR VA INNOVATSION G'UYALAR



этмаслик сабабларини чуқур таҳлил қилишдан иборатдир. Ушбу омилларни аниқлаш орқали давлат аралашуви имкониятларини белгилаш мумкин бўлади. Жумладан, солиқдан тушган маблағларнинг маҳаллий жавоат хизматларини ривожлантиришга йўналтирилишини очиқ ва шаффоф кўрсатиш орқали фуқароларда солиққа нисбатан ижобий муносабатни шакллантириш мумкин. Шу билан бирга, қўчмас мулк солиғини йиғиш бўйича маъмурий салоҳиятни кучайтириш, хусусан, рўйхатга олиш, баҳолаш, ҳисоб-китоб ва ижро механизмларини такомиллаштириш, солиқ интизомини ошириш ва даромадларни барқарорлаштиришнинг муҳим омили ҳисобланади (3.4-жадвалга қаранг).

3.4-жадвал

Қўчмас мулк солиғи ислохотларини амалга ошириш чора-тадбирлари¹³

Чора-тадбирлар	Тавсифи	Кутилган натижа
1. Ягона маълумотлар базасини яратиш	Барча мулк объектлари ҳақидаги маълумотларни бирлаштирилган, интеграцияланган базани яратиш.	Мулк баҳолаш жараёнлари шаффофлиги ва аниқлигини ошириш, мулк эгалари ва солиқ тўловчилар ўртасида ишончни мустаҳкамлаш
2. Мулк баҳолаш тизимини модернизация қилиш	Компьютер ёрдамида оммавий баҳолаш каби автоматлаштирилган усулларни жорий этиш, баҳолаш методологиясини такомиллаштириш	Баҳолаш жараёнининг самарадорлиги ва тизимлилигини ошириш, баҳолаш натижалари асосида адолатли солиқ мажбуриятларини белгилаш
3. Солиқ ставкалари ва чегирмаларини қайта кўриб чиқиш	Солиқ ставкаси, баҳолаш кўрсаткичлари ва имтиёзларни қайта баҳолаш, уларни бозор қиймати ва ижобий/салбий хусусиятларга мувофиқ равишда дифференциялаш	Солиқ базасининг адолатли тақсимланиши, бозорга мослашган солиқ юқини таъминлаш, нотўғри баҳолаш натижаларининг олдини олиш

¹³ Муаллиф томонидан тадқиқотлар натижасида тузилган





TANQIDIY NAZAR, TAHLILIIY TAFAKKUR VA INNOVATSION G'UYALAR



<p>4. Маъмурий самарадорликни ошириш</p>	<p>Солиқ йиғиш, қамраб олиш ва баҳолаш нисбатларини ошириш, ахборот тизимлари ва назорат механизмларини такомиллаштириш</p>	<p>Солиқ тушумларирни кўпайтириш, йиғиш ва ундириш жараёнларини самаралиташкил қилиш, рўйхатдан чиқмаган субъектлар сонини камайтириш ва яширин ҳолатларни қисқартириш</p>
<p>5. Ахборот технологияларидан кенг фойдаланиш</p>	<p>Мулк идентификацияси, автоматлаштирилган баҳолаш ва таҳлил учун IT ечимларини жорий этиш, мобил платформалар орқали солиқ тўловларини назорат қилиш</p>	<p>Мулк маълумотларининг тез ва аниқ янгиланиши, солиқ тўловчиларнинг маълумотларига осонг кириш имконияти, солиқ назоратининг кучлилашиши ва маъмурий хатоларнинг камайиши</p>
<p>6. Фуқаролар ва мулк эгалари учун ахборот компанияларини ўтказиш</p>	<p>Солиқ ислоҳотлари ва янги тўлов механизмлари ҳақида кенг қамровли ва тушунарли ахборот материаллари тайёрлаш, семинарлар, консултатциялар ташкил этиш</p>	<p>Солиқ тўловчиларнинг солиқ билимларини ошириш, янги тизим-ларга мослашишни енгиллаштириш, фуқаролик муносабатларини яхшилаш ва ижобий муносабатни рағбатлантириш</p>
<p>7. Маҳаллий ҳокимиятлар билан самарали ҳамкорликни мустаҳкамлаш</p>	<p>Солиқ тушумларидан олинган маблағларни вайта тақсимлаш ва маҳаллий инфратузилмаларни ривожлантиришда маҳаллий ҳокимиятлар билан яқин ҳамкорлик ўрнатиш</p>	<p>Маҳаллий бюджетлар-нинг барқарорлигини таъминлаш, жамоат хизматларини яхшилаш ва солиқ тўловчиларнинг манфаатларини кўзлаш орқали сиёсий мослашувчанликни ошириш</p>





TANQIDIY NAZAR, TAHLILIIY TAFAKKUR VA INNOVATSION G'UYALAR



Солиқ базасининг ҳажмини қайта баҳолаш ва солиқ рўйхатини кенгайтириш орқали ошириш кейинчалик амалга оширилиши керак. Ушбу алоҳида ислохот қадамларининг муваффақиятли йиғиш ва ундириш тизимини яратиш билан бирга, сезиларли сиёсий ирода талаб қилади.

Анъанавий кўчмас мулк солиқлари ички ресурсларни жалб қилишда муҳим рол ўйнаши зарур. Кенг қамровли маълумотлар базасидан фойдаланган ҳолда, улар ялпи ички маҳсулотнинг 1-2% гача ошишига ҳисса қўшишлари мумкин, бу кўпгина малакатлар учун ҳозирда юқори кўрсаткича ҳисобланади. Кўчмас мулк солиғи маҳаллий ҳокимиятларга тез урбанизация туфайли юзага келган бойликдан фойдаланиш имкониятини беради, бу ер нархининг ошиши-даги сармояни ўзлаштиришга ёрдам беради. Шунинг учун, бу солиқ тури қайта тақсимлаш жиҳатидан энг самарали деб ҳисобланади.

Ахборот технологияларининг ютуқларидан мулкни идентификация қилиш ва соддалаштирилган баҳолаш учун фойдаланиш имконияти чекланган мамлакатларда, шу жумладан Ўзбекистонда кўчмас мулк солиғини бошқаришни енгиллаштиришга ёрдам беради. Кўчмас мулк солиғини ислоҳ қилиш жараёни давлат ва маҳаллий иқтисодий барқарорликни таъминлашда муҳим рол ўйнайди.

Яқуний хулоса сифатида қуйидаги муҳим жиҳатлар аниқланади:

1. Кўчмас мулк солиғи давлат ва маҳаллий бюджет даромадларининг барқарор манбаи сифатида катта салоҳиятга эга бўлса-да, амалдаги тизимда солиқ базасининг паст қамрови, баҳолашдаги аниқлик етишмаслиги ва солиқ маъмуриятчилигидаги институционал заифликлар ушбу солиқ турининг тўлиқ иқтисодий салоҳиятидан фойдалана олмасликка олиб келмоқда.

2. Кўплаб ривожланаётган мамлакатларда мулк солиғи тушумлари ЯИМга нисбатан анча паст, бу эса солиқ қамровини кенгайтириш ва маъмурий самарадорликни оширишни талаб қилади.

4. Эскирган кадастр ва солиқ рўйхатлари бозордаги реал ўзгаришларни акс эттирмайди, шунинг учун улар мунтазам равишда янгиланиши лозим.

5. Солиқ имтиёзлари ва чегирмалар чекланган доирада бўлиши керак, улар ҳар йил қайта кўриб чиқилиши ҳамда мақсадга мувофиқлиги таҳлил қилиниши лозим.

6. Маҳаллий ҳокимиятлар солиқ ставкаларини мослашувчан белгилаши керак, бироқ бу адолатли ва шаффоф тартибда амалга оширилиши лозим.

Шунингдек кўчмас мулк солиғи тизимини самарали ташкил этиш ва фискал барқарорликни таъминлаш мақсадида қуйидаги йўналишлар бўйича амалий таклифлар ва тавсиялар ишлаб чиқади:

- ҳар бир ҳудудда аҳоли жон бошига тўғри келадиган кўчмас мулк солиғи тушумларини ҳисоблаш ва уларни ҳудудий даромад салоҳияти билан таққослаш;

- маъмуриятчилик функциялари занжиридаги энг заиф бўлганларни аниқлаш ва уларни мустаҳкамлаш учун ташкилий чоралар кўриш;



TANQIDIY NAZAR, TAHLILIY TAFAKKUR VA INNOVATSION G'UYALAR



- фискал кадастр тизимини шакллантиришни тезлаштириш, шунингдек, сунъий йўлдош тасвирлари ва дронлар ёрдамида кадастр маълумотларини мунтазам янгилаш;

- солиқ идоралари ва маҳаллий баҳолаш идоралари ўртасида маълумот алмашишни таъминлаш, фискал ва юридик кадастрлар ўртасида транзакция маълумотларини мувофиқлаштириш;

- мулкка эгалик ҳуқуқининг аниқлиги ва шаффофлигини таъминлаш мақсадида барча ер участкаларига ноёб идентификация рақамларини бирик-тириш ҳамда мавжуд кадастр, реестр ва солиқ маълумотлар базалари ўрта-сида ахборот алмашинувини таъминлайдиган интеграциялашган ахборот тизимини шакллантириш зарур.

- кўчмас мулк объектларининг бозор қийматини аниқлашда инсон оми-лининг таъсирини минималлаштириш, баҳолаш жараёнининг объективлигини ва тезлигини ошириш мақсадида автоматлаштирилган оммави баҳолаш (AVM- Automated Valuation Models) тизимларини жорий этиш;

- маҳаллий ҳокимиятларга маҳаллий фискал мустақилликни ошириш мақсадида марказ томонидан белгиланган тор диапазонда солиқ ставкалари-ни танлаш имконини бериш;

- солиқ ставкаларини турар ва нотурар жой бинолари ўртасида табақалаштиришдан воз кечиш, агар хизмат кўрсатиш даражасида жиддий фарқлар мавжуд бўлмаса;

- бўш турган шаҳар ер участкаларининг аниқлиги ва мониторингини таъминлаш мақсадида уларнинг ҳудудий жойлашуви, ўлчами ва ер эгаларига оид маълумотларни тўплаш асосида ягона реестрни шакллантириш, ушбу ерларнинг умумий юзаси динамикасини вақт бўйича баҳолаш;

- кўчмаси мулк солиғи бўйича имтиёзлар ва озод вилишни чеклашб ҳар йили уларнинг мақсадга мувофиқлигини қайта кўриб чиқиш;

- солиқ тўловчилар учун қулайлик яратиш мақсадида кўчмас мулк солиғини ҳар ой ёки қисқа муддатли тўловлар асосда бўлиб-бўлиб тўлаш механизмларини кўриб чиқиш;

- барча кўчмас мулк битимларини кадастр базасига киритиш, уларнинг бозор қийматига мослигини мунтазам текшириб бориш;

- солиқ маъмуриятларини мустаҳкамлаш мақсадида ахборот-коммуникация технологияларидан фойдаланиш, кўчмас мулк солиғини самарали бош-қариш учун интеграцияланган солиқ тизимларини ривожлантириш.

Ўзбекистонда кўчмас мулк солиғи тизимини жорий қилиш маҳаллий бюджетларнинг барқарорлигини таъминлаш, бозор шаффолигини ошириш ва мулк эгалари учун мослашувчан тўлов механизмларини солиққа тортиш орқали жараёни самарали ташкил қилиш имкониятини яратади. Юқорида тақдим этилган чоратadbирлар солиққа тортиш жараёнини енгиллаштириш, ахборот тизимларини ўзаро боғлаш ва мулкдорлар учун қулай тўлов шартларини яратишга қаратилган бўлиб,



уларнинг изчил амалга оширилиши мамлакатимизда кўчмас мулк солиғини бошқариш самарадорлигини сезиларли даражада оширади.

Адабиётлар/Литература/Reference:

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2025 йил 5-мартдаги “Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш тизимини жорий этиш тўғрисида”ги ПФ-43-сон Фармони. Ўзбекистон Республикаси Адлия Вазирлиги томонидан 2025 йил 14 июлда 3649-сонли рақам билан рўйхатдан ўтказилган.

2. Ўзбекистон Республикаси Давлат активларини бошқариш агентлиги директорининг 2023 йил 25-октябрдаги “Ўзбекистон Республикасининг ягона миллий баҳолаш стандарти” 01/11-14/29-сон буйруғи. Ўзбекистон Республикаси Адлия Вазирлиги томонидан 2023 йил 28-декабрда рўйхатдан ўтказилди, рўйхат рақами 3487.

3. Эккерт, Дж. Организация оценки и налогообложения недвижимости. -М.:Рос о-во оценщиков, 1997.-Т.1-2

4. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019-йил 10 июлдаги “Солиқ маъмурчилигини такомиллаштириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги 4389-сонли Қарори.

5. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 29 июндаги “Ўзбекистон Республикасининг солиқ сиёсатини такомиллаштириш концепцияси тўғрисида”ги ПФ-5468-сон Фармони.

6. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 3 декабрдаги “Ресурс солиқлари ва мол-мулк солиғини янада такомиллаштириш тўғрисида”ги ПФ-6121-сонли Фармони.

7. OECD.2023. “Revenue Statistics 2023: Tax Revenue Buoyancy in OECD Countries.” OECD Publishing, Paris.

8. Acosta-Ormaechea, S., S. Sola, and J. Yoo. 2018. “Tax Composition and Growth: A Broad Cross-country Perspective.” German Economic Review 20(4):70-106.

9. Franzsen, R.C.D., and W.J. McCluskey. 2017. Property Tax in Africa: Status, Challenges and Prospects. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy.

10. Franzsen, R.C.D., and W.J. McCluskey. 2013. “Value-Based Approaches to property Taxation.” In A Primer on Property Tax: Administration and Policy, W.J., Cornia, G.C. and Walters, L.C.(eds.)Oxford: Wiley-Blackwell.